

GG.6821.11.2024.RZ

## Decyzja

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1, 5, 6 i 7, art. 118a, art. 119 i art. 123 ust. 1 w zw. z art. 6 pkt 4 oraz art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie wywłaszczenia na rzecz Gminy Fajstławice nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki Nr 1368 i Nr 2893, położonej w obrębie nr 0008 Siedliska I jedn. ewid. 060602\_2 Fajstławice,

### o r z e k a m:

- 1/ Wywłaszczyć na rzecz Gminy Fajstławice nieruchomość gruntową, położoną w obrębie ewidencyjnym Nr 0008 Siedliska I jedn. ewid. 060602\_2 Fajstławice, oznaczoną w operacie gruntów i budynków Nr działek 1368 o pow. 0,2232 ha i 2893 o pow. 0,03 ha, której stan prawny jest nieuregulowany.
- 2/ Wywłączoną nieruchomość przeznaczyć pod realizację celu publicznego związanego z budową oraz utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (budowa zbiornika retencyjnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą w tym konserwacją rowu melioracyjnego).
- 3/ Nabycie prawa własności nieruchomości opisanej w pkt 1 nastąpi z dniem w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawą do dokonania wpisu w księdze wieczystej.
- 4/ Ustalić odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości w wysokości **18.449,00 zł** (słownie: „osiemnaście tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć” 00/100 zł). Kwota odszkodowania podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat. Do zapłaty odszkodowania zobowiązana jest Gmina Fajstławice reprezentowana przez Wójta Gminy Fajstławice. Do skutków zwłoki lub opóźnienia w zapłacie odszkodowania stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

### Uzasadnienie

Pismem z dnia 17 września 2024 r. znak: GG.6822.1.2024 Wójt Gminy Fajstławice wniósł o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego i wydanie decyzji o wywłaszczeniu na rzecz Gminy Fajstławice prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków Nr działek 1368 o pow. 0,2232 ha i 2893 o pow. 0,03 ha obręb Nr 0008 Siedliska I jedn. ewid. 060602\_2 Fajstławice.

W uzasadnieniu ww. wniosku wskazano, iż Gmina Fajstławice planuje zrealizować na przedmiotowych działkach budowę zbiornika retencyjnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą w tym konserwacją rowu melioracyjnego. Przyczyniło by się to do polepszenia stosunków wodnych poprzez zapobieżeniu zalewania wód na pobliskie działki i zabudowania mieszkańców Gminy Fajstławice co stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem z art. 6 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) celem publicznym jest budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Na potwierdzenie powyższego Wójt Gminy Fajstławice dołączył kopię Programu Funkcjonalno-Użytkowego pn. *„Budowa zbiornika retencyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Siedliskach I – zadanie Nr 1 i zadanie Nr 2”*.

W trakcie czynności ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, Starosta Krasnostawski ustalił, że w rejestrze gruntów datowanym na 1976 r. w pozycji rej. 535 dla działki Nr 1368 widnieje wpis *Mienie Gminne* z kolei w pozycji rej. 537 do działki Nr 2893 jako posiadacza wpisano *Urząd Gminy w Fajstławicach drogi lokalne w Siedliskach I*.

Zgodnie z aktualnymi zapisami operatu ewidencji gruntów i budynków dla działki Nr 1368 o pow. 0,2232 ha i Nr 2893 o pow. 0,03 ha, położonej jest w obrębie 0008 Siedliska I jedn. ewid. 060602\_2 Fajstławice jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa przy czym w pozycji „Nr Kw lub inny dokument własności” – brak wpisów.

Dodatkowo jak wynika ze złożonego do wniosku wywłaszczeniowego zaświadczenia Sądu Rejonowego w Krasnymstawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 16.09.2024 r. DZKO/ZA1K/00000102/24 Skarb Państwa nie figuruje w spisie właścicieli posiadających założoną księgę wieczystą lub urządzony zbiór dokumentów dla powyższych nieruchomości.

Jak wynika z wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla badanego obszaru obrębu 0008 Siedliska I jedn. ewid. 060602\_2 Fajstławice działka Nr 1368 i Nr 2893, przeznaczone są pod obszary rolne z zabudową kolonijną i rozproszoną do adaptacji (symbol RPz, kolor biały na wyrysie). Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD-G.

Wobec powyższego, iż przedmiotowa nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny, Starosta Krasnostawski w dniu 18 września 2024 r. zgodnie z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zamieścił w prasie o zasięgu ogólnopolskim - w dzienniku „[www.przetargi-gctrader.pl](http://www.przetargi-gctrader.pl)” i na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie, Urzędu Gminy Fajstławice oraz stronie internetowej BIP Starostwa Powiatowego w Krasnymstawie, informację o zamiarze wywłaszczenia działki Nr 1368 i Nr 2893, położonej w obrębie Siedliska I jedn. ewid. Fajstławice, wzywając wszystkich właścicieli bądź ich następców prawnych oraz osoby, którym przysługują inne prawa rzeczowe do przedmiotowej nieruchomości, do zgłoszenia się w Starostwie Powiatowym w Krasnymstawie z tytułem własności w terminie 2 miesięcy od dnia ukazania się informacji tj. w okresie od 19.09.2024 r. do dnia 20.11.2024 r.

Z uwagi na fakt, iż w określonym w informacji terminie nie zgłosiła się żadna osoba legitymująca się prawami do działki Nr 1368 i Nr 2893, Starosta Krasnostawski działając na podstawie art. 115 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 listopada 2024 r. wszczął z urzędu postępowanie wywłaszczeniowe nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Zgodnie zaś z treścią art. 130 ust. 2 cyt. ustawy ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości określono według jej wartości rynkowej, na dzień wydania decyzji w oparciu o operat szacunkowy z dnia 16 grudnia 2024 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Sebastiana Prączko nr uprawnień 5595.

Rzeczoznawca majątkowy dla potrzeb niniejszego postępowania zastosował podejście porównawcze, metodą porównywania parami oraz podejście kosztowe/dochodowe do określenia części składowych przedmiotowej nieruchomości. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

W omawianym operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy objął analizą nieruchomości gruntowe niezabudowane, rolne w oparciu o analizę rynku lokalnego dla Gminy Fajstowice. Spośród odnotowanych w określonym przez rzeczoznawcę obszarze rynku transakcji biegły utworzył zbiór nieruchomości stanowiący podstawę wyceny. W wyniku analizy rynku utworzono zbiór 4 transakcji nieruchomości podobnych. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 ha powierzchni gruntu. W dalszej kolejności przyjął do porównań 3 transakcje nieruchomości niezabudowanych jako najbardziej przydatne ze zbioru nieruchomości podobnych. Jednostkową wartość rynkową gruntu nieruchomości rzeczoznawca obliczył ze średniej arytmetycznej cen skorygowanych. W wyniku porównań nieruchomości podobnych z nieruchomością wycenianą uzyskał wartość 1 ha dla prawa własności w kwocie 24.705,67 zł/ha.

Biegły ustalił, że cechami, które mają zasadniczy wpływ na ceny nieruchomości w badanym rynku są: lokalizacja ogólna i dojazd, przydatność rolnicza, warunki terenowe oraz poziom kultury rolnej.

Analiza rynku wykazała brak danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej pod względem lokalizacji i stanu zagospodarowania, zatem nie występują warunki do określenia wartości rynkowej nieruchomości. W związku z powyższym do celów wywłaszczenia określono wartość odtworzeniową nieruchomości –

stosownie do art. 135 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 49 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Zgodnie z definicją zawartą w art. 151 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia. Zgodnie z art. 135 ust. 2 ustawy u.g.n. wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę wartości gruntu i jego części składowych. Zgodnie zaś z art. 135 ust. 5 u.g.n przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia. Przy wycenie drzewostanu, określono gatunek każdego drzewa, opisując jego wymiary i cechy w trakcie oględzin nieruchomości. Określono miąższość z tablic miąższości drzew stojących uwzględniając cechy drzew. Ustalono cenę sprzedaży detalicznej wydzielonych sortymentów drewna wg cennika detalicznego dla Nadleśnictwa Krasnystaw obejmującego swym zasięgiem przedmiotową nieruchomość (ceny obowiązują od dnia 02.09.2024 r.). Dla drewna wielkowymiarowego stosowano średnioważoną cenę w zależności od udziałów klas wymiarowych. Dla obliczenia wartości drzewostanu, zastosowano wskaźnik korygujący cenę sprzedaży sortymentów drewna o koszty pozyskania (10%). Wartość całego drzewostanu obliczono jako sumę wartości poszczególnych sortymentów.

Do składników roślinnych wg rzeczoznawcy majątkowego należy zaliczyć: kasztan (S2b) ilość 0,85 m<sup>3</sup>, kasztan (S4) ilość 1,58 m<sup>3</sup> – działka Nr 1368; zakrzaczenia (S4) ilość 0,39 m<sup>3</sup> - działka Nr 2893.

Wartość budowlanych części składowych określono w podejściu kosztowym. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia (z uwzględnieniem kosztów dokumentacji i nadzoru), pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Do wyceny budowlanych części składowych zastosowano technikę wskaźnikową. Ceny jednostkowe netto przyjęto m.in. w oparciu o poziom cen najnowszych dostępnych katalogów z III kwartału 2024 r., katalogów obiektów inwestycyjnych i drogowych Bistyp, poradnika „Zużycie techniczne budynków i budowli”, Scalone Normatywy nr 149 przy uwzględnieniu współczynnika regionalnego dla województwa lubelskiego. Rzeczoznawca określił wartość istniejących na wywłaszczonej działce składników budowlanych – utwardzenie z płyt betonowych na kruszywie dz. 1368; utwardzenie z płyt betonowych na kruszywie oraz przepust dz. 2893.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie nr 0008 Siedliska I, jednostka ewidencyjna 060602\_2 Fajstławice, oznaczonej Nr działki 1368 i Nr 2893, została określona na kwotę 18.449,00 złotych, w tym:

- prawo własności gruntu 6 255,00 zł
- roślinne części składowe 465,00 zł
- budowlane części składowe 11 729,00 zł

Wartość rynkowa 1 ha prawa własności gruntu wynosi 24.705,67 zł.

W ocenie Starosty Krasnostawskiego ww. wycena została sporządzona prawidłowo tzn. zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi, zaś określona przez biegłego wartość odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Wobec powyższego operat został przyjęty jako wiarygodny dowód w sprawie.

Zawiadomieniem z dnia 23 grudnia 2024 r. znak: GG.6821.11.2024.RZ Starosta Krasnostawski działając na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), poinformował o zakończeniu przedmiotowego postępowania administracyjnego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz wglądu do całości akt postępowania przez zainteresowane strony.

Stosownie do art. 133 pkt 2 i art. 118a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami odszkodowanie podlega złożeniu do depozytu sądowego na okres 10 lat.

Natomiast zgodnie z art. 123 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

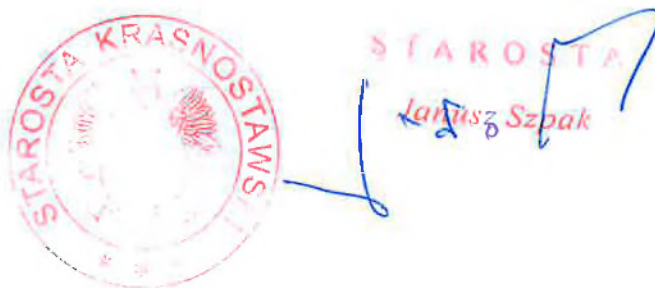
Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### **Pouczenie:**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Starosty Krasnostawskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W myśl art. 127a §1, §2 kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

*Niniejsza decyzja nie podlega opłacie skarbowej  
na podstawie art. 7 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2024 r., poz. 1222 z późn. zm.)*



#### Otrzymują:

1. Gmina Fajstławice  
Fajstławice 107  
21-060 Fajstławice;
2. Skarb Państwa – reprezentowany przez Starostę Krasnostawskiego  
ul. Sobieskiego 3  
22-300 Krasnostaw;
3. aa.

#### Do wiadomości:

Ewidencja gruntów w/m